# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

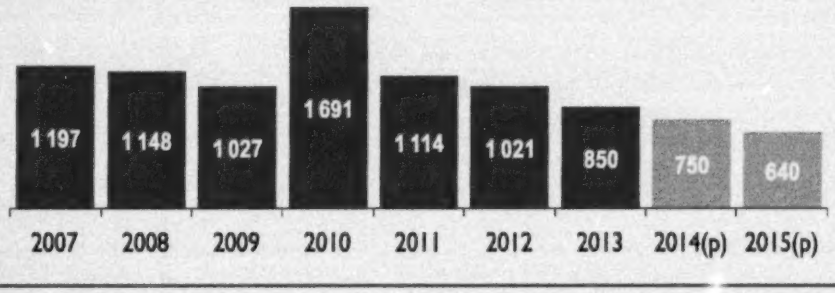
## Faits saillants

- Dans l'ensemble, la conjoncture économique et démographique soutiendra peu la demande sur le marché immobilier résidentiel.
- Les conditions de marché s'assoupliront davantage sur le marché de la revente.
- Les prix des logements existants enregistreront des hausses modestes.
- Les mises en chantier d'habitations reculeront en 2014 (-12 %) et en 2015 (-15 %).

Figure 1

### Baisse des mises en chantier d'habitations

RMR de Trois-Rivières – Nombre total de mises en chantier




Source : SCHL p : prévisions de la SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

### Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : la baisse de régime se poursuivra
2 Marché de la revente : un marché moins tendu
3 Marché locatif : détente à l'horizon
3 Tendances économiques : légère reprise du marché de l'emploi
4 Les taux hypothécaires
5 Tendances en bref
6 Résumé des prévisions

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché du neuf : la baisse de régime se poursuivra

Le recul de l'activité se poursuivra en 2014 et en 2015 sur les chantiers de construction résidentielle du territoire trifluvien. En dépit de conditions de financement toujours attrayantes et de la légère reprise du marché de l'emploi, le ralentissement de la migration et, surtout, le choix toujours plus vaste de propriétés à vendre sur le marché de l'existant affecteront à la baisse la demande de logements neufs.

La tendance à la baisse de la construction de maisons individuelles, amorcée depuis plusieurs années, se poursuivra. Il faut dire que les fortes hausses de prix enregistrées dans la RMR au cours des dernières années rendent ce produit moins abordable. En 2014 et en 2015, on enregistrera des baisses respectives de 10 et de 9 % des mises en chantier de maisons individuelles. Les acheteurs d'une première habitation continueront de se tourner plutôt vers des produits moins chers, telles les maisons jumelées ou en rangée. Les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée demeureront stables, et les fondations d'environ 145 de celles-ci seront coulées en 2014 et en 2015. Même scénario pour les mises en chantier d'appartements en copropriété, qui se maintiendront en 2014 et en 2015.

Enfin, après avoir ralenti en 2012, le rythme de la construction d'appartements locatifs, qui a repris en 2013, se maintiendra en 2014, et ce, en dépit de conditions moins tendues sur le marché. Cette offre supplémentaire de nouveaux logements permettra aux conditions de marché de s'assouplir davantage. En réponse à cette détente, la cadence de la construction ralentira en 2015. Ainsi, 325 mises en chantier de logements destinés à une clientèle locative seront dénombrées sur le territoire de la RMR en 2014 et 250, en 2015.

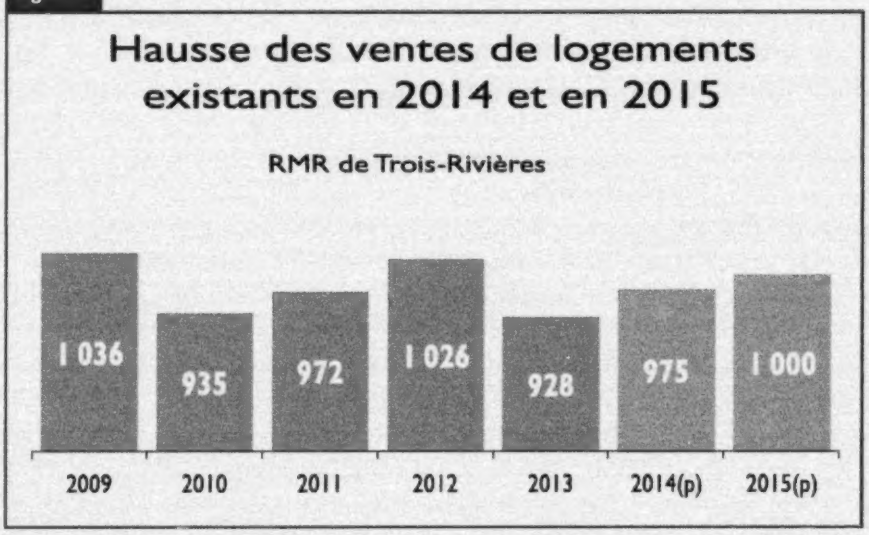
Au total, 750 mises en chantier seront enregistrées en 2014 (-12 %) et 640, en 2015 (-15 %). Les niveaux de mises chantier seront dorénavant inférieurs aux niveaux de la précédente décennie, qui s'est démarquée par une activité importante. Ce faisant, les niveaux attendus seront progressivement plus en phase avec ceux de la formation des ménages dans la RMR.

## Marché de la revente : un marché moins tendu

À la suite d'une année 2013 plus difficile, le marché de la revente renouera avec un certain dynamisme en 2014 et en 2015. Soutenues par la légère reprise du marché de l'emploi et par des conditions de financement qui demeureront favorables, les ventes Centris® augmenteront. Ainsi, une hausse de 5 % sera enregistrée en 2014. La progression attendue en 2015 sera un peu moins prononcée (3 %), freinée par la légère hausse prévue des taux hypothécaires. Au total, 975 propriétés changeront ainsi de mains en 2014 et 1 000, en 2015.

En l'espace de quelques années à peine, le portrait du marché a changé : alors qu'elles avantageaient nettement les vendeurs en 2010, les conditions de marché se sont progressivement détendues pour atteindre l'équilibre[1]. D'ici la fin de l'horizon de prévision, cette détente se poursuivra : les conditions de marché oscilleront à limite entre territoires équilibré et acheteur. Ainsi, du côté de l'offre, la tendance à la hausse amorcée en 2011 se poursuivra. Le choix de propriétés à vendre, qui sera plus abondant, permettra aux conditions de marché de se détendre davantage.

Figure 2




Source : FCIQ par le système Centris® p : prévisions de la SCHL

[1] La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs.

Ce mouvement de détente perdra toutefois un peu de vitesse en 2014 et en 2015, ralenti par l'augmentation des ventes.

Malgré sa perte de vitesse, ce mouvement d'assouplissement du marché atténuera la pression sur les hausses de prix, qui seront plus modestes. Le prix moyen des propriétés existantes atteindra ainsi 162 500 $ (+2,5 %) en 2014 et 165 500 $ (+1,8 %) en 2015.

## Marché locatif : détente à l'horizon

Après une pause en 2013, la détente du marché amorcée en 2010 se poursuivra en 2014 et en 2015. L'effet positif de la légère reprise du marché de l'emploi sur la demande de logements sera contrebalancé par le ralentissement de la migration. Au net, la demande de logements locatifs demeurera stable. Du côté de l'offre, le rythme de la construction, qui avait nettement ralenti en 2012, a repris de plus belle en 2013. En dépit de conditions de marché moins tendues, ce rythme de construction sera maintenu en 2014, avant de ralentir en 2015. Il faut dire que la demande de logements neufs demeure soutenue, alimentée, entre autres, par la migration interrégionale. Les jeunes retraités, de plus en plus nombreux à revenir s'établir dans la région recherchent ces logements locatifs récents.

L'offre supplémentaire de nouveaux logements, conjuguée à la stabilité de la demande, permettra au marché de s'assouplir davantage : le taux d'inoccupation atteindra respectivement 5,5 et 6,0 % en 2014 et en 2015. Ces conditions moins tendues atténueront la hausse des loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres atteindra ainsi 560 $ en 2014 et 565 $ en 2015.

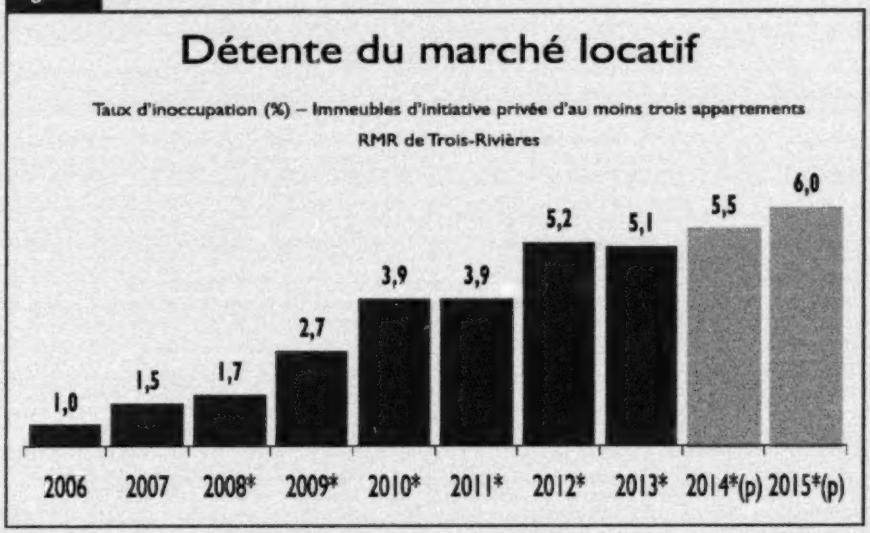
## Tendances économiques : légère reprise du marché de l'emploi

Après deux années difficiles, le marché de l'emploi renouera avec la croissance en 2014 et en 2015. La création d'emploi devrait toutefois être modeste et insuffisante pour combler les reculs enregistrés au cours de deux dernières années. Rappelons que le niveau d'emplois atteint en 2013 est le plus faible qu'on ait enregistré depuis plus de quinze ans dans la région trifluvienne.

Ainsi, malgré le ralentissement attendu des mises en chantier d'habitations, le secteur de la construction non résidentielle sera stimulé par la construction de plusieurs usines de fabrication. La reprise de l'économie mondiale et la faiblesse du dollar canadien par rapport à la devise américaine donneront également un coup de pouce aux entreprises de fabrication. D'ailleurs, la construction résidentielle aux États-Unis, leur principal partenaire commercial, reprend progressivement, ce qui aura un impact positif pour plusieurs entreprises locales. Le secteur trifluvien de la fabrication, éprouvé après plusieurs années difficiles, accueillera positivement cette nouvelle conjoncture. Enfin, même si le marché de l'emploi continuera d'être affecté par les importantes pertes d'emplois reliées à la fermeture de la centrale nucléaire Gentilly-2, la mise en place d'un fonds de diversification de près de 200 milliards de dollars atténuera en partie les effets négatifs de ces mises à pied.

Sur le plan démographique, la migration, véritable moteur de la demande d'habitations dans la RMR depuis près d'une décennie, sera un peu moins importante. Bien que l'on s'attende à une légère reprise

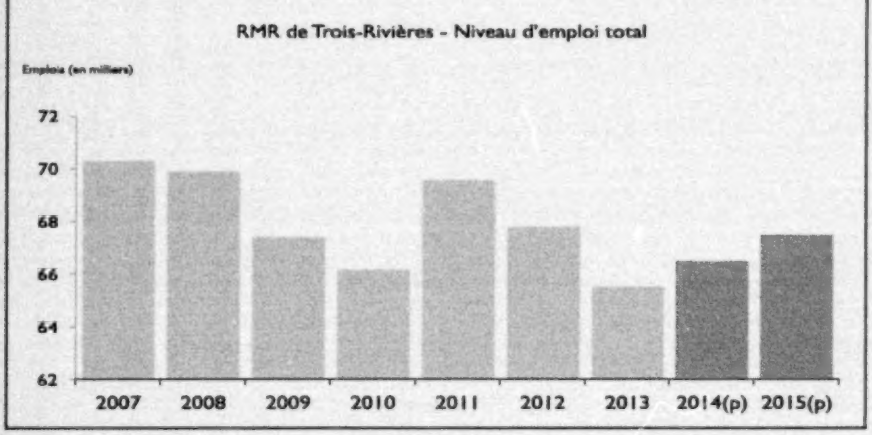
Figure 3




Source : SCHL p : prévisions de la SCHL
*Les logements locatifs destinés aux aînés ont été retirés de l'univers de l'enquête.

Figure 4

## Légère reprise du marché de l'emploi




Source : Statistique Canada p : prévisions de la SCHL

du marché de l'emploi, la situation demeurera fragile, et le taux de chômage, élevé. Ce contexte rendra la RMR moins attrayante aux yeux des nouveaux arrivants ainsi que de la population active de l'extérieur de la région. En revanche, la région pourra compter sur le retour de jeunes retraités (55 ans et plus), qui sont nombreux à revenir pour s'y installer. Cela contribuera au vieillissement de la population et modulera la demande d'habitations. Ainsi, peu à peu, le marché immobilier devra s'adapter et offrir à cette clientèle des logements qui répondent à ses besoins.

Dans l'ensemble, le contexte économique et démographique soutiendra peu la demande sur le marché immobilier résidentiel dans la région trifluvienne en 2014 et en 2015. Au chapitre de l'emploi, des croissances modestes sont prévues en 2014 et en 2015 (1,5 % dans les deux cas). Au cours des prochaines années, la croissance et le développement économique de la région seront tributaires de la capacité de celle-ci à diversifier son économie.

## Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

## Tendances en bref

| Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf | |
|---|---|
| Taux d'intérêt | Les taux hypothécaires demeureront bas dans une perspective historique et continueront de soutenir la demande de logements. |
| Marché de l'emploi | Après deux années difficiles, le marché de l'emploi renouera avec la croissance en 2014 et en 2015. La création d'emploi devrait toutefois être modeste. |
| Revenu | La rémunération hebdomadaire moyenne progresse à un rythme inférieur à l'inflation dans la RMR de Trois-Rivières. La croissance nette des revenus est donc pratiquement nulle, ce qui limite la demande d'habitations. |
| Démographie | Même si la migration demeurera dynamique dans la RMR de Trois-Rivières, les soldes migratoires devraient être légèrement inférieurs aux résultats passés, ce qui soutiendra moins l'activité sur le marché immobilier résidentiel. |
| Marché de la revente | L'offre de propriétés existantes sera plus abondante, ce qui restreindra l'activité sur le marché du neuf. |
| Autre (économie) | La fermeture de la centrale nucléaire Gentilly-2 entraînera de nombreuses mises à pied, qui s'étaleront sur plusieurs années, ce qui freinera la croissance de l'emploi dans la région. |

## Risques relatifs aux prévisions

- Une reprise aux États-Unis qui serait inférieure, aux attentes aurait une incidence sur l'économie locale. La croissance du marché de l'emploi pourrait alors être plus faible que prévu. Une telle situation contribuerait à restreindre davantage la demande d'habitations au cours des deux prochaines années.
- L'effet positif sur l'économie locale du fonds de diversification mis en place en réponse à la fermeture de la centrale Gentilly-2 pourrait être moins important que prévu. Cette possibilité contribuerait à affaiblir le potentiel de croissance du marché de l'emploi.
- Une progression plus importante du nombre de propriétés à vendre sur le marché pourrait engendrer une détente beaucoup plus marquée des conditions de marché.

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

**Mise en chantier de maison individuelle :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

**Mise en chantier de jumelé :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier de maison en rangée :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :**
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

**Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :**
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

**Indice des prix des logements neufs :**
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Ventes MLS® (Centris® au Québec) :**
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

**Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :**
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

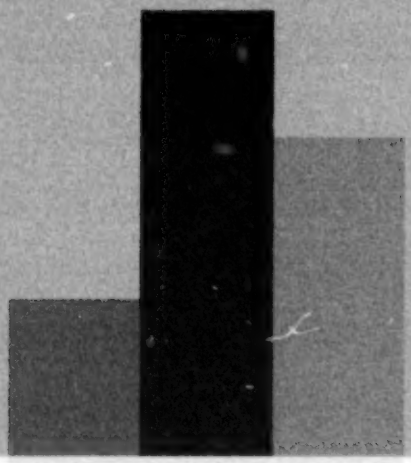
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

***Portail de l'information sur le marché de l'habitation***

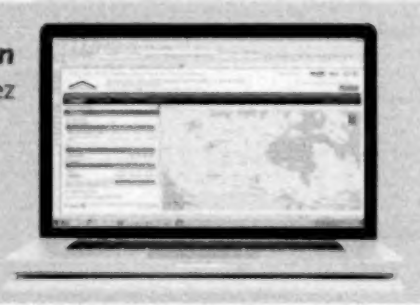
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

**Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques**

AVENIR

**Un nouvel outil Web novateur**

**Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL**



64301_2014_B01